



**PUTUSAN**  
**Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**LIM SUGIHANTO**, lahir di Jakarta, 20 Juni 1953, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Madrid Raya No. 8 Palm Semi RT.003. RW.016, Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Parulian Agustinus, S.H., M.H., M.Si., Domu Wellin, S.H., dan Sahat Tohom Parlindungan, Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum **PARULIAN AGUSTINUS & PARTNER'S, Advocate & Konsultan Hukum**, yang beralamat di Jln. Outer Ringroad Cengkareng, Ruko Fantasi Blok Z. 3 No. 25, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 046/KH-PA&P/G.Pdt/IV/2024, Tanggal, 04 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 16 Mei 2024 dibawah register Nomor 1845/SK.Pengacara/2024/PN Tng, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **PT. JAYA GARDEN POLIS**, berkedudukan di Jalan Raya Cadas Kukun No. 88 Kelurahan Pangadegan, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H., Arman Priyo Prasajo, S.H., M.H., Rico Andriyan Pakpahan, S.H., M.Hum., dan Petrus Simamora, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada Law Office "Sabar Somamora & Partners" yang berkantor di Wisma Daria Lantai 3 # 302, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7 Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 063/JGP-DIR/HKM-SK/V/2024, tanggal 7 Mei 2024, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Mei 2024 dibawah Register Nomor 2102/SK.  
Pengacara/2024/PN Tng, selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN DALAM NEGERI CQ GUBENUR BANTEN CQ BUPATI TANGERANG CQ CAMAT PASAR KEMIS CQ LURAH KUTABUMI**, berkedudukan di Jalan Raya Kutabumi, Kutajaya No. 07, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini dihadiri oleh Hamdan, S.H., M.Si, Lurah Kutabumi pada Kecamatan Pasar Kemis, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 April 2024 dalam Register Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **I. KOMPETENSI ABSOLUT DAN RELATIF**

Sebelum Penggugat masuk dalam pembahasan terkait pokok perkara, izinkanlah Penggugat Terlebih – dahulu menjelaskan secara rinci terkait Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus dalam memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan ini.

#### **A. KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan Kompetensi Absolut dari Peradilan Umum (dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus) untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam tingkat pertama sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 25 Ayat (2) jo. Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

#### **B. KOMPETENSI RELATIF**

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan lokasi dari objek sengketa, yang merupakan sebuah tanah, yang berlokasi di Jalan Cadas Kukun Rt.002/ Rw. 02, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten(selanjutnya disebut “**Objek Sengketa**”), yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Asas Forum Rei Sitae yang menyatakan bahwa suatu gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang memiliki kompetensi untuk mengadili perkara tersebut berdasarkan letak dari objek sengketa sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 118 Ayat (3) HIR yang berbunyi : “... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu”

## **II. POKOK PERKARA**

Tujuan dibuat serta diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas sebidang Tanah Milik Adat dengan Luas Kurang Lebih 2.058 M2 (Dua Ribu Lima Puluh Delapan Meter Persegi) dengan Alas Hak Berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dengan SPPT NOP : 36.19.090.007.007-5742.0, berdasarkan Akta Jual Beli No.1206/2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi, S.H., M.M., Camat Pasarkemis, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), Daerah Kerja : Wilayah Kecamatan Pasarkemis, yang dikenal dan terletak di Jalan Cadas Kukun RT.002/ RW.02, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten., dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Jalan;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Yeti Musbich;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Grah Teluk Jakarta;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Grah Teluk Jakarta;
2. Bahwa Peralihan Jual Beli antara Kodir/ Penjual dengan Lim Sugihanto/ Pembeli (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1206/ 2018 tertanggal 17 Juli 2018 dilengkapi dengan Dokumen – Dokumen kelengkapan jual beli diantaranya yaitu:
  - II.1. Surat Pernyataan Waris dari Ahli Waris Alm. H. Surat;
  - II.2. Surat Pernyataan Kuasa Waris Alm. H.Surat;
  - II.3. KTP Dan Kartu Keluarga Ahli Waris;





- II.4. Surat Pernyataan Menghadap Kodir Dan Lim Sugihanto (PENGGUGAT);
- II.5. Surat Pernyataan Kodir;
- II.6. Surat Pernyataan Tidak Sengketa;
- II.7. Surat Keterangan kepemilikan Tanah;
- II.8. Surat Pernyataan Menjual
- II.9. Surat Pernyataan Terima Luas;
3. Bahwa berdasarkan Dokumen kelengkapan jual beli dan Akta Jual Beli yang membuktikan bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik sah atas bidang tanah tersebut Penggugat mengajukan Permohonan Peningkatan Hak Kepemilikan dengan cara pengajuan penerbitan sertifikat hal tersebut dibuktikan dengan pengajuan Permohonan pendaftaran pengukuran dan Pemetaan Kadastral dengan Nomor : 127183/2020, Tanggal 09 September 2020;
4. Bahwa setelah diajukan pengajuan Permohonan pendaftaran pengukuran dan pemetaan Kadastral serta dinyatakan bahwa berkas permohonan telah lengkap, maka bidang tanah tanah milik Penggugat dilakukan Pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
5. Bahwa setelah dilakukan pengukuran terhadap Objek Tanah Milik Penggugat tersebut, Penggugat menanyakan kepada Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengenai hasil pengukuran, namun Petugas Ukur tersebut tidak dapat dihubungi dan pada akhirnya Penggugat secara langsung telah mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk menanyakan hasil pengukuran, akan tetapi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menyarankan untuk menghubungi Petugas Ukur yang melakukan pengukuran tanah tersebut;
6. Bahwa tepatnya pada Tahun 2022 pada saat Penggugat datang kelokasi Objek Tanah untuk melihat dan memantau keadaan tanah miliknya, ternyata Objek tanah milik Penggugat sudah dibangun pagar keliling menggunakan tembok panel dan ditembok panel tersebut bertuliskan Merek Perusahaan Tergugat **"Jaya Garden Polis"** dan bertuliskan **"Dilarang Masuk Tanpa Izin Perbuatan Memasuki, Menguasai, Menyewakan, Merusak/ Menghilangkan Tanda Batas/ Pagar Tanah Ini Di Ancam Pidana Pasal 167 Jo 385 Jo 389 KUHP"**, bahwa disamping itu Tergugat juga memasang Plang yang bertuliskan **Tanah Ini Milik PT. Jaya Garden Polis (Tergugat)**, padahal secara Fakta Hukum





Penggugat sampai dengan saat ini belum pernah mengalihkan, memperjualbelikan atau pun mengagunkan tanah miliknya kepada orang lain ataupun Pihak Ketiga termasuk kepada Tergugat;

7. Bahwa seharusnya pemagaran tembok panel terhadap tanah Milik Penggugat tersebut tidak dapat terjadi dan sepatutnya Turut Tergugat dalam hal sebagai Pemerintah tidak mengeluarkan izin untuk pemagaran, hal tersebut dikarenakan Turut Tergugat sepatutnya mengetahui bahwa Objek Tanah yang dilakukan pemagaran adalah milik dari Penggugat dibuktikan dari dokumen – dokumen kelengkapan peralihan jual beli antara Kodir/ Penjual dengan Lim Sugihanto/ Pembeli (Penggugat) yang ditandatangani oleh Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 1206/2018, Tanggal 17 Juli 2018;

8. Bahwa mengetahui tanah milik Penggugat dipagar panel dan dikuasai oleh Tergugat, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mendatangi Kantor Kelurahan Kutabumi dan Kecamatan Pasar Kemis untuk menanyakan mengenai Izin Pemagaran dan sekaligus menyurati Turut Tergugat dan Camat Pasar Kemis dengan surat yaitu :

8.1. Surat Nomor : 18/ASN'FAT/V/2022, Tanggal, 30 Mei 2022, Perihal : Permohonan Keterangan Atas Objek Tanah, yang ditujukan kepada Turut Tergugat (Lurah Kutabumi);

8.2. Surat Nomor: 19/ASN'FAT/V/2022, Tanggal, 30 Mei 2022, Perihal : Permohonan Keterangan atas Objek Tanah, yang ditujukan kepada Camat Pasar Kemis;

Bahwa atas surat yang telah dilayangkan tersebut, Camat Pasar Kemis menanggapi dengan Surat Berita Acara Pemeriksaan, Tanggal 30 Mei 2022 yang ditandatangani oleh a.n. Petugas Pelaksana PPATS Kecamatan Pasar Kemis Kabupaten Tangerang Bading Iswahyudi yang didalam Surat tersebut menerangkan bahwa Akta Jual Beli No.1206/2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) Terdaftar di Register Kecamatan Pasar Kemis Kabupaten Tangerang;

9. Bahwa setelah berselang waktu 1 (satu) tahun terhitung dari dikeluarkannya Surat Berita Acara Pemeriksaan Tanggal 30 Mei 2022 dan untuk memperkuat bukti kepemilikan atas Objek Tanah Sengketa tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kembali mendatangi Kantor Kecamatan Pasar Kemis dan sekaligus menyurati Camat Pasar Kemis dengan Surat Nomor : 071/Penj./KH.PA&P/II/2024, Tanggal 31 Januari 2024 Perihal : Mohon Informasi/Penjelasan Akta Jual Beli No.





1206/2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) H.M. Nawawi, S.H., M.M., selaku PPATS Wilayah Kerja Kecamatan Pasarkemis, Tanggal 17 Juli 2018, Apakah Akte Jual Beli tersebut Tercatat didalam Register Buku Besar PPATS Kecamatan Pasarkemis;

10. Bahwa terhadap Surat dari Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Pemerintah Kabupaten Tangerang Kecamatan Pasar Kemis menanggapi dengan Surat Berita Acara Pemeriksaan, Tanggal 27 Februari 2024 yang ditandatangani oleh Camat Pasar Kemis H. Nurhanudin, S.I.P., M.Si., dimana didalam Surat Berita Acara Pemeriksaan tersebut menerangkan bahwa Akte Jual Beli No. 1206/2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) Terdaftar di Register Kecamatan Pasar kemis Kabupaten Tangerang;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pernah melayangkan Surat Undangan kepada Tergugat dengan surat Nomor : 028/U/KH-PA&P/II/2024, Tanggal, 28 Februari 2024 Perihal : Undangan, akan tetapi surat Undangan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat;
12. Bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir atas Undangan Penggugat tanpa alasan yang jelas, maka Penggugat melayangkan surat Somasi I kepada Tergugat dengan Nomor : 005/S.I/K.H.PA&P/III/2924, Tanggal 07 Maret 2024, dan atas Somasi tersebut Tergugat telah membalas/menanggapi dengan Surat No.: 049/ADV/JGP/TNH/III/2024, Tanggal 08 Maret 2024 Perihal : Tanggapan Somasi dengan Jawaban bahwa Akte Jual Beli Milik Penggugat nyatanya Baru Terbit pada Tahun 2018, sedangkan Tergugat sudah memiliki dan Menguasai Lahan/ Tanah tersebut sejak Tahun 1995, akan tetapi klaim sepihak yang dilakukan oleh Tergugat sangat tidak jelas, karena Tergugat didalam jawabannya tidak menyertakan/melampirkan alas hak yang dijadikan dasar bukti kepemilikan tanah miliknya, apakah berdasarkan Peralihan SPH, atau Jual Beli atau Hibah dsb;
13. Bahwa Perbuatan Tergugat yang semena – mena telah melakukan Pemagaran menggunakan Tembok Panel dan menguasai Objek Tanah milik Penggugat Seluas 2.058 M2 (Dua Ribu Lima Puluh Delapan Meter Persegi) secara Sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menyalahi prosedur yang diamanatkan Undang – undang, hal tersebut dikarenakan Tergugat tidak pernah membeli atau membebaskan Objek





Tanah Sengketa dari Penggugat, Dan Perbuatan Turut Tergugat yang mengeluarkan izin pemagaran dan tidak menghentikan pemagaran adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 Kitab Undang – undang Hukum Perdata** menyatakan: **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”**.

Dengan demikian terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan Ganti Rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;

15. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan Hukum, maka segala surat-surat maupun Perbuatan Hukum apapun yang telah dan akan diperbuat oleh Tergugat ataupun pihak lain atas objek perkara tanpa seizin atau sepengetahuan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Sah dan Batal Demi Hukum**;

16. Bahwa oleh karena Objek Perkara adalah merupakan milik sah Penggugat, maka Tergugat maupun yang menerima hak daripadanya harus dihukum menyerahkan Objek Perkara dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani hak apapun juga;

17. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian yaitu hilangnya kesempatan menikmati dan mengelola tanah Seluas 2.058 M2 (Dua Ribu Lima Puluh Delapan Meter Persegi), sehingga Penggugat mengalami kerugian seandainya tanah tersebut dapat dijual oleh Penggugat, maka Penggugat saat ini mendapat keuntungan yang dapat dinikmati oleh Penggugat maka tentu dalam keadaan hidup yang sejahtera;

Bahwa diduga Tindakan Tergugat yang telah semena – mena melakukan Pemagaran menggunakan Tembok Panel dan menguasai Objek Tanah milik Penggugat Seluas 2.058 M2 (Dua Ribu Lima Puluh Delapan Meter Persegi) secara sepihak tanpa dasar hukum yang sah adalah Perbuatan yang sangat merugikan Penggugat baik secara **Materiil** karena tidak dapat menikmati tanah miliknya sendiri dan **Immateriil** yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan, maka karenanya wajar bila Penggugat menuntut **Ganti Rugi** kepada Tergugat kerugian **Materiil dan Immateriil**





sebesar sebesar **Rp. 11.290.000.000,- (Sebelas Miliar Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil :**

Apabila tanah darat tersebut dikelola dan dijual kepada orang lain, tetapi karena diakui oleh Tergugat sehingga tanah darat tersebut tidak bisa dijual oleh Penggugat sampai dengan saat **Gugatan** ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus, dengan kalkulasi sebagai berikut:

Apabila tanah tersebut dijual kepada orang lain dengan harga pasaran tanah saat ini **Rp. 5.000.000,-/ M2 (Lima Juta Rupiah Permeter Persegi)**, maka harga keseluruhannya adalah :

**Luas Tanah 2.058 M2 X Rp. 5.000.000,- = Rp.10.290.000.000,- (Sepuluh Miliar Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah).**

**Kerugian Immaterial :**

**Kerugian Immateriil**, yaitu karena Tanah Milik Penggugat tidak dapat dikelola secara maksimal dan nilai ekonomisnya menjadi turun karena telah dikuasai dan terdapat bangunan tembok milik Tergugat. Bahwa kerugian Immateriil tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi apabila diperhitungkan maka kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat tersebut adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,-(Satu Miliar Rupiah);**

18. Bahwa Penggugat mempunyai dugaan yang kuat bahwa Tergugat akan melakukan perbuatan hukum lain atas Objek Perkara yang diperbuat tanpa seijin dan/ atau sepengetahuan Penggugat untuk kepentingannya sendiri maupun kepada yang lain sebelum perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dan untuk mencegah agar Gugatan Penggugat tidak menjadi hampa dan tidak sia-sia nantinya, maka Penggugat merasa perlu dan cukup beralasan untuk terlebih dahulu Memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus yang mengadili Perkara a quo agar meletakkan **Sita Jaminan (ConservatoirBeslaag)** terhadap **Objek Perkara;**

19. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka tidak berlebihan jika Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk **Membayar Uang Paksa (dwangsom)** kepada Penggugat sebesar **Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah)** perhari setiap keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;





20. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh Bukti yang Otentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Perlawanan (**Verzet**) ataupun Kasasi (**Uitvoerbaar Bij Vorraad**);

Berdasarkan alasan - alasan serta uraian tersebut diatas, bersama ini perkenankanlah Penggugat mengajukan Permohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus, agar kiranya berkenan untuk Menerima, serta Memeriksa dan Mengadili Perkara ini sekaligus memberi Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.1206/2018, tanggal 17 Juli 2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi, S.H., M.M., Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Daerah Kerja: Wilayah Kecamatan Pasarkemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dan surat-surat Keterangan yang menguatkan kepemilikan Penggugat yang dikeluarkan Turut Tergugat adalah **Sah dan Berharga**;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas Sebidang Tanah Seluas 2.058 M2 (Dua Ribu Lima Puluh Delapan Meter Persegi) dengan Alas Hak berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dengan SPPT NOP : 36.19.090.007.007-5742.0, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1206/2018, Tanggal 17 Juli 2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi, S.H., M.M., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Daerah Kerja : Wilayah Kecamatan Pasarkemis dikenal dan terletak di Jalan Cadas Kukun RT.002/ RW. 02, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Jalan;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Yeti Musbich;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Grah Teluk Jakarta;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Grah Teluk Jakarta;
5. Menyatakan segala surat-surat maupun Perbuatan Hukum apapun yang telah dan akan diperbuat oleh Tergugat ataupun Pihak lain atas Objek Perkara yang diperbuat tanpa seizin atau sepengetahuan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Sah dan Batal Demi Hukum**;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat maupun yang menerima Hak daripadanya harus dihukum menyerahkan Objek Perkara dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani hak apapun juga;

7. Menghukum kepada Tergugat untuk mengganti Kerugian **Materiil** dan **Immateriil** sebesar **Rp. 11.290.000.000,- (Sebelas Miliar Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah)** dengan perincian sebagai berikut:

## **Kerugian Materiil:**

Apabila tanah darat tersebut dikelola dan dijual kepada orang lain, tetapi karena diakui/ dikuasai oleh Tergugat sehingga tanah darat tersebut tidak dapat dijual oleh Penggugat sampai dengan saat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus, dengan perincian sebagai berikut:

Apabila tanah tersebut dijual kepada orang lain dengan harga pasaran tanah saat ini **Rp. 5.000.000,-/ M2 (Lima Juta Rupiah Permeter Persegi)**, maka harga keseluruhannya adalah :

**Luas Tanah 2.058 M2 X Rp.5.000.000,- = Rp. 10.290.000.000,- (Sepuluh Miliar Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah).**

**Kerugian Immaterial** tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam perkara ini menetapkan nilai kerugian sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);**

8. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah)** setiap harinya kepada Penggugat atas kelalaiannya melaksanakan Putusan ini;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar Bij Vooraad**) meskipun ada Upaya Perlawanan (**Verzet**), Banding ataupun Kasasi;

11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **Atau**

Bilamana Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus/ Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang Seadil - adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Halaman 10 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andi Masniar, S.H., M.M., selaku Mediator non Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.

### 2. **Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)**

Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 2.058 m<sup>2</sup> dengan alas hak berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dengan SPPT NOP : 36.19.090.007.007-5742.0 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1206/2018 tanggal 17 Juli 2018 antara Kodir dengan PENGGUGAT yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi., S.H., M.M. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terletak di Jalan Cadas Kukun RT. 002 RW. 02 Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang dimana tanah tersebut dirasa PENGGUGAT telah dikuasai TERGUGAT secara melawan hukum.

Bahwa atas dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut TERGUGAT menanggapi sebagai berikut :

- (a) Bahwa bidang tanah yang diklaim milik PENGGUGAT tersebut adalah bidang tanah milik PT Sanggar Kejora yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 6 Oktober 2022.
- (b) Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka objek dari Gugatan PENGGUGAT *a quo* adalah bidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.

Halaman 11 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





19548/Kutabumi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga dengan demikian bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa dalam perkara Gugatan PENGUGAT *a quo* melainkan perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara berkaitan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna bangunan atas bidang tanah. Gugatan PENGUGAT merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya.

### 3. **Gugatan Penggugat *Error in Persona***

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan pada butir 2 diatas dalam kenyataannya bidang tanah yang diklaim PENGUGAT merupakan bidang tanah milik PT Sanggar Kejora yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 6 Oktober 2022 dan bukan milik dari TERGUGAT.

Bahwa maka dengan ditariknya PT Jaya Gardenpolis sebagai TERGUGAT dalam Gugatan PENGUGAT dengan alasan bahwa TERGUGAT adalah pemilik sebidang tanah yang diklaim milik PENGUGAT tersebut membuktikan Gugatan PENGUGAT *Error in Persona*, dengan demikian TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### 4. **Surat Kuasa Khusus PENGUGAT Tidak Memenuhi Syarat Formil**

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, bahwa Surat Kuasa Khusus harus menyebutkan secara jelas dan tegas :

- Secara spesifik kehendak berperkara di Pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relatif.
- Identitas para pihak yang berperkara.
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan obyek yang diperkarakan.
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.





Bahwa syarat sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan Surat Kuasa Khusus tidak sah, dengan kata lain Surat Kuasa Khusus mengandung cacat formal.

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut mohon Majelis Hakim memberikan perhatian terhadap Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan bahwa **dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan obyek yang diperkarakan** melainkan terkait dengan obyek perkara dalam Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT hanya disebutkan pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tangerang.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT adalah **Surat Kuasa yang tidak memenuhi syarat formil** sebagaimana yang digariskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, oleh karena itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. **Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak**

Bahwa menurut dalil PENGGUGAT dalam Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah seluas 2.058 m<sup>2</sup> dengan alas hak berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dengan SPPT NOP : 36.19.090.007.007-5742.0 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1206/2018 tanggal 17 Juli 2018 antara Kodir dengan PENGGUGAT yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi., S.H., M.M. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terletak di Jalan Cadas Kukun RT. 002 RW. 02 Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang.

Bahwa tanggapan TERGUGAT atas dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

- (a) Bahwa seharusnya PT Sanggar Kejora selaku pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 13 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





(HGB) No. 19548/Kutabumi juga diikutsertakan sebagai pihak dalam Gugatan.

- (b) Bahwa selain itu Kodir selaku pihak yang telah menjual tanahnya kepada PENGUGAT dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang telah membuat Akta Jual Beli tersebut juga seharusnya diikutsertakan sebagai pihak dalam Gugatan PENGUGAT untuk mendapatkan konfirmasi tentang historikal kepemilikan tanah dari Kodir tersebut.
- (c) Bahwa dengan tidak diikutsertakannya PT Sanggar Kejora, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Kodir dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam Gugatan, maka Gugatan PENGUGAT menjadi error in persona dan kurang pihak, sehingga Gugatan PENGUGAT sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut :

- (i) **Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 :**

*"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)"*

- (ii) **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 Tanggal 11 September 1975 :**

*"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

- (iii) **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 :**

*"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"*

- (iv) **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1566 K/Pdt/1983 Tanggal 13 September 1984 :**

*"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak diterima"*

- (v) **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :**

*"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"*

## II. **DALAM POKOK PERKARA**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan TERGUGAT dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dimasukkan menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan PENGUGAT kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa TERGUGAT adalah badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas bergerak di bidang pembangunan perumahan dan merupakan Perusahaan induk (holding) dan afiliasi dari PT Sanggar Kejora, namun demikian masing-masing merupakan badan hukum yang berdiri sendiri-sendiri dan terpisah.
4. Bahwa PT Sanggar Kejora memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 6 Oktober 2022.
5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :  
*"(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*  
Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut membuktikan bahwa PT Sanggar Kejora adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi.
6. Bahwa Gugatan PENGUGAT yang mendudukkan PT Jaya Garden Polis selaku TERGUGAT dalam perkara a quo jelas-jelas merupakan gugatan yang keliru dan salah persona (error in persona) karena pemilik bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang diklaim PENGUGAT adalah PT Sanggar Kejora berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 6 Oktober 2022.

Halaman 15 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalil PENGGUGAT pada butir 1 halaman 2 Gugatan yang menyatakan pemilik tanah seluas 2.058 m<sup>2</sup> dengan alas hak berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dengan SPPT NOP : 36.19.090.007.007-5742.0 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1206/2018 tanggal 17 Juli 2018 antara Kodir dengan PENGGUGAT yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi., S.H., M.M. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terletak di Jalan Cadas Kukun RT. 002 RW. 02 Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis **adalah dalil yang tidak benar sehingga seharusnya ditolak dan dikesampingkan.**
8. Bahwa dalam kenyataannya secara sah PT Sanggar Kejora adalah pemilik bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi, maka tidak benar samasekali dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT, lebih-lebih PENGGUGAT tidak menguraikan unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dihubungkan dengan fakta-faktanya. Dengan demikian dalil Gugatan PENGGUGAT pada butir 13 dan butir 14 halaman 5 Gugatan, butir 15, butir 16 dan butir 17 halaman 6 Gugatan dan butir 18 dan butir 19 halaman 7 Gugatan sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.
9. Bahwa tuntutan ganti rugi yang didalilkan PENGGUGAT pada butir 17 halaman 6 Gugatan tidak beralasan karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT dan tuntutan ganti rugi tersebut tanpa disertai perincian yang jelas apa yang menjadi dasar jumlah kerugian PENGGUGAT, hal tersebut sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 danurisprudensi Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang menyebutkan bahwa setiap tuntutan tentang ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasaruntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.*
10. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum samasekali, maka permohonan sita jaminan PENGGUGAT pada butir 18 halaman 7 Gugatan sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.

Halaman 16 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





11. Bahwa didasarkan atas fakta tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT maka permohonan PENGGUGAT mengenai Putusan Serta Merta pada butir 20 Gugatan sepatutnya ditolak, selain itu menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.13/1964 tanggal 10 Juli 1964 jis No.5/1969 tanggal 2 Juni 1969, No. 3/1971 tanggal 17 Mei 1971, No. 6/1975 tanggal 1 Desember 1975, No. 03/1978 tanggal 1 April 1978 penerapan putusan serta merta seharusnya dilaksanakan secara ketat dan terbatas sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi diri termohon eksekusi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGAT mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan PENGGUGAT *a quo*.
- Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

Bahwa permasalahan dalam Gugatan Penggugat adalah terkait adanya perselisihan kepemilikan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi yang diketahui bidang tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat HGB No.19548 atas nama PT Sanggar Kejora.

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk mengadilinya.

**Dalam Pokok Perkara**





1. Bahwa Turut Tergugat **Keberatan dan Menolak** dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 2 halaman 3 gugatan, yang menyatakan "*.....dokumen-dokumen kelengkapan jual-beli diantaranya yaitu:*

**2.1. Surat Pernyataan Waris dari Ahli Waris Alm H. Surat**

**2.2. Surat Pernyataan Kuasa Waris Alm. H. Surat**

**2.3. KTP dan Kartu Keluarga Ahli waris**

**2.4. Surat Pertanyaan menghadap Kodir dan Lim Sugihanto**

**2.5. Surat Pernyataan Kodir**

**2.6. Surat Pernyataan Tidak Sengketa**

**2.7. Surat keterangan Kepemilikan Tanah**

**2.8. Surat Pernyataan Menjual**

**2.9. Surat Pernyataan Terima Luas"**

Bahwa selain itu, Alm. Surat Bin. Radjab memiliki **5 (lima) orang anak** yang saat ini masih hidup, yaitu : KODIR, SANIP, ARSAMAH, SULHANAH, HINDUN. Namun nyatanya jumlah ahli waris tersebut berbeda dengan surat poin 2.1 Pernyataan Ahli Waris dari Alm. Surat B Radjab dan surat poin 2.2 Surat Pernyataan Kuasa Waris Alm. H. Surat yang menjadi dasar peralihan Penggugat **yang hanya ada 4 (empat) orang anak**, sehingga kurangnya 1 (satu) ahli waris yang tidak ikut serta.

Bahwa kemudian, dalam surat poin 2.1 Surat Pernyataan Waris dari Ahli Waris Alm. H. Surat tercantum Alm. Surat Bin. Radjab meninggal dunia pada tanggal 11 April 2002, **padahal nyatanya berdasarkan batunisan makam Alm. Surat Bin. Radjab tertulis meninggal dunia pada tanggal 1 September 1994 bukan tanggal 11 April 2002.**

Bahwa oleh karena itu, sangat jelas dan nyata surat dokumen kelengkapan poin 2.1 Surat Pernyataan Waris dari Ahli Waris Alm. Surat dan poin 2.2 surat pernyataan Kuasa Waris Alm.H. Surat dibuat berdasarkan data dan fakta yang salah.

2. Bahwa terhadap surat-surat yang dimaksud pada poin 2.6 Surat Pernyataan Tidak sengketa dan poin 2.8 Surat Pernyataan Menjual dengan nomor register 593/13-Kel.KTB/VII/2018 tidak terdaftar pula dalam Buku Register Kantor Kelurahan Kutabumi, sebab nomor register tersebut sudah tercatat atasnama pihak lai, bukan atas nama Penggugat.
3. Bahwa Turut Tergugat **Keberatan** dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam poin 7 halaman 4 gugatan, yang menyatakan "*.. hal tersebut dikarenakan Turut Tergugat sepatutnya mengetahui bahwa Objek Tanah*





yang dilakukan pemagaran adalah milik dari Penggugat... ". Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan sebelumnya Turut Tergugat tidak mengetahui bahwa Penggugat merupakan pemilik atas objek tanah sengketa perkara ini, sebab Turut Tergugat tidak pernah melihat Penggugat melakukan penguasaan fisik diatas tanah tersebut ataupun melihat alas hak Penggugat, justru Turut Tergugat baru mengetahui adanya sengketa kepemilikan ketika adanya pemanggilan persidangan ini, terlebih Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa pemilik tanah tersebut.

4. Bahwa Turut Tergugat **keberatan dan Menolak** dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam poin 13 halaman 5 gugatan, yang menyatakan "... Perbuatan Turut Tergugat yang mengeluarkan izin pemagaran dan tidak menghentikan pemagaran.... ". Bahwa Turut Tergugat tidak pernah mengeluarkan izin apapun terkait kegiatan pemagaran, karena menurut sepengetahuan Turut Tergugat Lokasi objek sengketa tersebut sedang dikelola oleh Tergugat selaku pengembang dilokasi tersebut. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat poin 13 halaman 5 gugatan yang **tidak benar dan tidak berdasar sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dikesampingkan.**

Berdasarkan Uraian diatas, sudah sangat jelas dan nyata bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat tidak benar, maka dimohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara perdata Nomor 386/Pdt.G/2024/PN.Tng. Agar memeriksa perkara ini dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya
  2. Menolak Gugatan Penggugat
  3. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
  4. Menyatakan surat pernyataan ahli waris Alm. Surat B. Radjab, Surat Kuasa Ahli waris Alm. Surat B Radjab, Surat Pernyataan Tidak Sengketa, Surat Pernyataan Menjual Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.
  5. Membebankan seluruh biaya perkara ini kepada Penggugat
- Apabila majelis berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tanggal 31 Juli 2024, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik masing-masing tanggal 7 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Kematian atas Nama SURAT BIN RADJAB No. 472.12/187/KEL-KTB/X/2018, tanggal 15 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Waris Tertanggal 27 Juli 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan KTP Sementara, Nomor : 474.4/101/Kel. Ktb/VII/2017 atas nama ARSAMAH tertanggal 27 Juli 2017 dikeluarkan oleh Kelurahan Kutabumi, Kartu Keluarga Nomor : 3603021312100012 atas nama Kepala Keluarga SAIAN tertanggal 26 November 2012 dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3603025606460001 atas nama ARSAMAH, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3603123008060034 atas nama Kepala Keluarga HINDUN tertanggal 04 September 2006 Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3603124712680008 atas nama HINDUN, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3603122706080007 atas nama Kepala Keluarga KODIR tertanggal 10 April 2014 dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3603121012550005 atas nama KODIR, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3603121211090006 atas nama Kepala Keluarga SYAMSUL BAHRI tertanggal 12 November 2009 dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3603125002660006 atas nama SULHANAH, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Kuasa Waris tertanggal 21 Juli 2017, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat GIRIK C Nomor : Persil 22 Nomor : 332 atas nama SURAT B. RADJAB, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Surat Pernyataan Terima Lunas, Surat Pernyataan Tidak Sengketa Nomor : 593/13 – Kel. KTB/VII/2018, Surat Pernyataan, Surat Keterangan Pemilikan Tanah dan Surat Pernyataan Menjual pada tahun 2018, diberi tanda bukti P-9;

Halaman 20 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 1206/2018 tertanggal 17 Juli 2018 antara KODIR dengan LIM SUGIHANTO, diberi tanda bukti P-10
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT – PBB) Tahun 2021, Tahun 2022 dengan NOP : 36.19.090.007.007-5742.0 atas nama LIM SUGIHANTO yang luasnya dengan Luas Bumi 2.058 M<sup>2</sup> (dua ribu lima puluh delapan Meter Persegi) di Jalan Cadas Kukun Rt.002/ Rw. 02 Kelurahan Kutabumi, Kec. Pasarkemis, Kab Tangerang, Banten, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi tangkapan layar ketetapan dan Tagihan PBB dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik Pajak Bumi Dan Bangunan (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2021, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi surat Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Tangerang, Provinsi Banten Perihal Kelanjutan Berkas Pengukuran dan Pemetaan Kadastral dengan Nomor : 1324/36.03.200.IP.02.02/IV/2021 tertanggal 28 April 2021, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi tanda terima Dokumen Nomor : 137341/2022 dari Kantor Pertanahan Kab. Tangerang tertanggal 3 Agustus 2022 dan Tanda Terima Dokumen tertanggal 28 Agustus 2020, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat dengan Nomor 071/Penj./KH.PA&-P/II/2024, Perihal Mengenai Informasi/Penjelasan Akte Jual Beli Tanah No. 1206/2018 antara KODIR dengan LIM SUGIHANTO, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Undangan Nomor : 028/U/KH-PA&P/II/2024 perihal Undangan tertanggal 28 Februari 2024, diberi tanda Bukti P-16;
17. Fotokopi Surat SOMASI PERTAMA (I) dengan Nomor : 005/S.I./KH.PA&-P/III/2024 tertanggal 07 Maret 2024, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Tanggapan SOMASI dari Tergugat dengan Nomor : 049/ADV/JGP/TNH/III/2024 tertanggal 08 Maret 2024, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Alm. Saprudin tanggal 06 November 2024, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Pernyataan Waris Tanggal 11 Februari 2021, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Gambar Surat Ukur dari Kelurahan dengan Perbandingan 1:1000, diberi tanda bukti P-21;

Halaman 21 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





22. Fotokopi dokumentasi foto – foto pada saat penandatanganan Akta Jual Beli 1206/2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto dan bukti penerimaan uang yang diterima langsung oleh Kodir, diberi tanda bukti P-22;

23. Fotokopi Gambar Peta Ukur BPN dengan perbandingan 1:1000, diberi tanda bukti P-23;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna dipersidangan, kecuali bukti P-3 sampai dengan P-6, P-8, P-12, P-13, P-15, P-16, P-20 sampai dengan P-23 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan masing-masing sebagai berikut :

**1. SUHAEMI:**

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Pak Lim) pada saat tanah mau dijual pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi dikenalkan oleh Pak Alex saat saksi mau menjual tanah yang lokasinya di Teluk Jakarta;
- Bahwa tanah yang akan dijual milik Pak Kodir dan yang mau membelinya adalah Penggugat;
- Bahwa tanah yang akan dijual terletak di luar/di depan perumahan dekat pintu gerbang;
- Bahwa saat tanah milik Kodir tersebut dijual, kondisi tanah dalam keadaan kosong;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran oleh BPN, Saksi berada di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa pengukuran tanah oleh BPN dilakukan karena Kodir mau menjual tanah dan pensertifikatan tanah oleh pembeli;
- Bahwa hasil pengukuran tanah oleh BPN, luas tanah 2058-an meter;
- Bahwa Saksi mengikuti transaksi antara Kodir dengan Penggugat dan Akta Jual Beli tanah dibuat di kecamatan;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tidak ada yang melarang;
- Bahwa pada saat tanah diukur tidak ada pagar kemudian Penggugat memagari tanah tersebut dengan seng;
- Bahwa setelah dilakukan pemagaran oleh Penggugat, ada PT yang komplain, kemudian keesokan harinya PT Puri Jaya memagari tanah tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dijual Kodir kepada Penggugat belum bersertipikat, dan Penggugat tidak bisa membuat sertipikat karena ada klaim;
- Bahwa Saksi mengenal H. Ruha yaitu mertua;
- Bahwa Kodir adalah ahli waris dari yang punya tanah yaitu H. Surat;
- Bahwa Saksi yang berhubungan dengan Penggugat karena ahli waris dari H. Ruha dan H. Ruha membeli tanah dari H. Surat.
- Bahwa Syafrudin/Suami saksi mendapat tanah dari H. Ruha, karena tanah belum balik nama maka penjualan tanah dilakukan melalui Kodir.

## 2. RIFKI AUFANSYAH;

- Bahwa Saksi merupakan anak kandung Suhaemi;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena ada jual beli tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait pengukuran tanah obyek sengketa oleh BPN dan saat itu ada Babinsa;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran petugas BPN membawa kamera dan alat ukur;
- Bahwa tanah yang dijual tersebut belum bersertifikat, karena ada pihak lain yang mengklaim;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah obyek sengketa tersebut dekat dengan perumahan Teluk Jakarta;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar PT Jaya Garden Polis dan PT Sanggar Kejora;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di atas tanah yang sama telah terbit Sertipikat atas nama PT Sanggar Kejora;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perseroan Terbatas PT Sanggar Kejora No. 15 tertanggal 2 Maret 1988, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. 02-2294.HT.01.01-TH.89 tertanggal 28 Februari 1989, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sanggar Kejora No. 30 tanggal 17 Desember 2019, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0109848.AH.01.02. Tahun 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Sanggar Kejora tertanggal 30 Desember 2019, diberi tanda bukti T-4;

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 19548/Kutabumi atas nama PT Sanggar Kejora, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Kodir tertanggal 8 Maret 2024, diberi tanda bukti T-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna dipersidangan, kecuali bukti T-1 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan masing-masing sebagai berikut:

1. **RUMYANI;**

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tetapi Saksi kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Surat bin Radjab karena Saksi adalah cucu Surat bin Radjab;
- Bahwa Surat bin Radjab punya 5 orang anak yaitu Kodir, Sarip, Arsahamah, Sulhanah, Indun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Surat bin Radjab mempunyai tanah di Desa Kutabumi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dijual oleh Surat bin Radjab;
- Bahwa setahu saksi Surat bin Radjab meninggal pada tahun 1994;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat Kutipan C atas nama Surat bin Radjab (bukti P-8);
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu letak dari tanah obyek sengketa tapi tidak tahu batas-batasnya karena sudah rata;

2. **KODIR;**

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tetapi Saksi kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Surat Bin Radjab;
- Bahwa Surat Bin Rajab punya tanah di Desa Kutabumi tetapi Saksi tidak tahu luas dan lokasi tanahnya;
- Bahwa Surat bin Rajab mempunyai 5 orang anak, yaitu Kodir, Sarip, Arsahamah, Sulhanah, Indun;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Lim Sugihanto (Penggugat);

Halaman 24 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani atau membuat Akta Jual Beli dengan Penggugat (Bukti P – 10);
- Bahwa Saksi menandatangani pernyataan waris (Bukti P-2) karena Saksi tidak bisa membaca, Saksi hanya tanda tangan saja;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani atau membuat Surat Pernyataan Waris tertanggal 27 Juli 2017;
- Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan atau membuat Surat Pernyataan Kuasa Waris tanggal 21 Juli 2017.
- Bahwa orang tua Saksi pernah mengatakan bahwa tanah sudah dijual kepada orang lain, yaitu tanah di Kutabumi Kp. Pamanukan RT.02/02;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah menjual tanah dan Saksi tidak tahu tanah yang mana yang diperkarakan;

### 3. HANAPI;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tetapi Saksi kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Sekdes Kutabumi dari tahun 1988 sampai dengan tahun 1999;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang dahulu milik Surat bin Rajab, sekarang tanah tersebut milik PT Sanggar Kejora berdasarkan jual beli dari Karna kepada PT Sanggar Kejora pada tahun 1995;
- Bahwa tanah Karna tersebut dahulu berupa sawah;
- Bahwa tahun 2002 dilakukan pengurukan tanah oleh PT Sanggar Kejora kemudian menjadi lokasi perumahan Graha Batavia;
- Bahwa PT Jaya Gardenpolis merupakan induk dari PT Sanggar Kejora dan Puri Jaya adalah anak perusahaan PT Jaya Gardenpolis;
- Bahwa Saksi tahu ada jual beli antara Karna dan PT Sanggar Kejora karena Saksi bertugas sebagai pencatat nomor;
- Bahwa tanah yang dijual Karna kepada PT Sanggar Kejora dahulu belum bersertifikat sekitar tahun 1996/1997 tetapi sekarang sudah bersertifikat;
- Bahwa pada tahun 1988 Surat bin Rajab menjual tanah kepada H. Ruha, kemudian dari H. Ruha dijual ke Pak Romli tanpa ada surat apa-apa, hanya dengan bersalaman tanpa membuat surat jual beli, kemudian pada tahun 1993 tanah tersebut dijual kepada Karna kemudian dibuatkan surat dan dijual kepada PT Sanggar Kejora;

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah tersebut dipingir jalan di Kutabumi, letaknya di Kp. Sondang, sekarang Kelurahan Kutabumi;
- Bahwa ketika H. Ruha menjual tanah tersebut tidak dilakukan pengukuran;
- Bahwa sejak kecil sampai dengan tahun 2004 saksi tinggal di Kutabumi, sekarang Saksi tinggal di Serang;
- Bahwa lokasi tanah dengan lokasi rumah tempat tinggal Saksi dahulu jaraknya kurang lebih 100 meter;
- Bahwa Saksi tidak pernah lagi melihat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Surat bin Rajab;
- Bahwa Kodir pernah mendapat amanat dari orang tuanya bahwa tanah tersebut sudah dijual, tanah dijual oleh Surat bin Rajab karena untuk biaya berangkat haji dan memang Surat bin Rajab berangkat haji;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas dari tanah H. Surat Bin Radjab tersebut dahulu yaitu:
  - Utara berbatasan dengan PU;
  - Barat berbatasan dengan H. Enan;
  - Timur berbatasan H. Enan;
  - Selatan berbatasan dengan Gaos;
- Bahwa sekarang saksi sudah tidak tahu lagi batas-batas tanah obyek sengketa tersebut karena tanah obyek sengketa sudah diuruk untuk perumahan Graha Teluk Jakarta namun belum dibangun;
- Bahwa saat pengukuran tersebut Kepala Desanya adalah Pak Romli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Waris Nomor: 597/48-KTB./V/2024 tanggal 17 Mei 2024, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Buku Register Waris tahun 2024, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Buku Register AJB, AKTA, APHB, PERTANAHAN tahun 2018, diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Foto Dokumentasi Batu Nisan Alm. H. Surat, diberi tanda bukti TT-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna dipersidangan, kecuali bukti T-1 dan TT-4 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Halaman 26 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





Menimbang, bahwa pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa yang bertempat di Jalan Cadas Kukun RT.002/ RW. 02, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi dari tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 12 Desember 2024, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 5 Desember 2024;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Penggugat *a quo* melainkan perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara berkaitan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna bangunan atas bidang tanah;
2. Gugatan Error in Persona;
3. Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak memenuhi syarat formil;
4. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, kecuali eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, karena hal tersebut sudah dipertimbangkan dan telah diputus dengan putusan sela tanggal 22 Agustus 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili perkara Nomor : 386/Pdt.G/2024/PN Tng;
3. Memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang Tanah Milik Adat dengan luas kurang lebih 2.058 M2 (dua ribu lima puluh delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dengan SPPT NOP: 36.19.090.007.007-5742.0, berdasarkan Akta Jual Beli No.1206/2018 antara Kodir dengan Lim Sugihanto (Penggugat) yang dibuat dihadapan H.M. Nawawi, S.H., M.M., Camat Pasarkemis, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), Daerah Kerja : Wilayah Kecamatan Pasarkemis dan terletak di Jalan Cadas Kukun RT.002/ RW.02, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Yeti Musbich;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Grah Teluk Jakarta;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Grah Teluk Jakarta;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatannya Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena semena-mena telah melakukan pemagaran menggunakan tembok panel dan menguasai objek tanah milik Penggugat seluas 2.058 M2 (dua ribu lima puluh delapan meter persegi) secara sepihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat di dalam jawabannya menyatakan bahwa seharusnya PT Sanggar Kejora selaku pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19548/Kutabumi juga diikutsertakan sebagai pihak, selain itu Kodir selaku pihak yang telah

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual tanahnya kepada Penggugat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang telah membuat Akta Jual Beli tersebut juga seharusnya diikutsertakan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa Akta Jual beli Nomor: 1206/2018, pada tanggal 17 Juli 2018 Kodir menjual tanah kepada Penggugat (Lim Sugihanto) yaitu Persil 22 Blok 007 Kohir C 332 seluas 2.058 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 19548, tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi dengan luas 1.699 m<sup>2</sup> pemegang haknya adalah PT. Sanggar Kejora;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, tanah obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat di dalam gugatannya diakui oleh Tergugat sebagai tanah yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh PT. Sanggar Kejora;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 antara lain menyebutkan:

- Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima;
- Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat membeli tanah tersebut dari Kodir dengan alas hak berupa Girik Nomor C. 332 Persil 22 Blok 007 dan tanah obyek sengketa saat ini dikuasai dan dimiliki oleh PT. Sanggar Kejora maka sudah seharusnya Kodir dan PT. Sanggar Kejora ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Kodir dan PT. Sanggar Kejora tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, eksepsi tentang gugatan kurang pihak patut dikabulkan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tersebut telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang eksepsi di atas, Kodir dan PT. Sanggar Kejora tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut kurang pihak maka gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai materi pokok perkara sebagaimana dalam gugatan Penggugat belum dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.304.000,00 (tiga juta tiga ratus empat ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/HIR;

## **MENGADILI:**

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.304.000,00 (tiga juta tiga ratus empat ribu rupiah);

Halaman 30 dari 31 halaman Putusan Nomor 386/Pdt.G/2024/PN Tng





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Jumat, tanggal 10 Januari 2025, oleh kami, H. Muhammad Alfi Sahrin Usup, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iriaty Khairul Ummah, S.H. dan Novita Riama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Ahadi Budiarto, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2024.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Iriaty Khairul Ummah, S.H.

H. Muhammad Alfi Sahrin Usup, S.H, M.H.

Novita Riama, S.H, M.H.

Panitera Pengganti

Ahadi Budiarto, S.H.

**Perincian biaya :**

- Pendaftaran-----	Rp	30.000,00
- Biaya Proses-----	Rp	150.000,00
- Biaya Redaksi-----	Rp	10.000,00
- Biaya Materai-----	Rp	10.000,00
- Biaya PNBPNelaas-----	Rp	30.000,00
- Biaya Panggilan Sidang--	Rp	1.035.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat--	Rp.	1.944.000,00
- Biaya Sumpah-----	Rp.	75.000,00 +
<b>J u m l a h -----</b>	<b>Rp</b>	<b>3.304.000,00</b>
(tiga juta tiga ratus empat ribu rupiah).		